



**בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים  
אזרחיים**

**ע"א 9189-11-25 בן עבו נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני ואח'**

תיק חיצוני :

**לפני כבוד השופט עודד שחם  
כבוד השופט אברהם רובין  
כבוד השופט דוד גדעוני**

**מערער מרדכי יגאל בן עבו**

על ידי ר' אוחנה, עו"ד, וש' דאר, עו"ד

נגד

**משיבים 1. רשות מקרקעי ישראל**

על ידי ש' שרגא, עו"ד, מפרקליטות מחוז ירושלים  
(אזרחי)

2. מאיר בן עבו

על ידי ר' דובר, עו"ד

3. יצחק בן עבו

על ידי י' פרץ, עו"ד

4. רונית עדיקה

**פסק דין**

1

2

3

בפנינו ערעור אזרחי.

4

1. הערעור מופנה נגד פסק דינו של בית משפט השלום בירושלים (כב' השופט ד' מרדכי דמביץ)

5

בת"א 64545-07-21. פסק הדין ניתן ביום 17.8.25.

6

2. הרקע להתדיינות מעט מורכב, ולצורך הבנת הדברים נעמוד על עיקריו. לבית משפט קמא הוגש

7

בשנת 2021 כתב תביעה על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן – הרשות או רמ"י). כתב התביעה

8

סב על מקרקעין הידועים גם כמשק 7 במושב בית מאיר. בכתב התביעה התבקשו סעדים שונים,

9

ובהם צו מניעה קבוע למניעת כל שימוש שאינו כדין או חקלאי ללא הסכמת הרשות; צו להריסת

10

כל הבנייה הבלתי חוקית במשק, תוך השבת המצב לקדמותו; תשלום דמי שימוש עבור שימושים





## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 9189-11-25 בן עבו נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני ואח'

תיק חיצוני:

- 1 שאינם כדין במקרקעין. במוקד ההתדיינות שבפנינו מצוי מבנה הידוע כבית הבן הממשיך (להלן  
2 – המבנה).
- 3 .3. בפסק הדין הראשון שניתן בתובענה (30.8.23, להלן – פסק הדין הראשון) נקבע, בין היתר, כי  
4 במבנה מתגוררים המערער, מרדכי יגאל בן עבו (להלן – המערער או מרדכי יגאל), הוא הנתבע 3  
5 בבית משפט קמא; ויצחק בן עבו (להלן – יצחק או המשיב), הוא הנתבע 2 בבית משפט קמא.  
6 נקבע, כי המערער מתגורר בקומה העליונה במבנה, ויצחק בקומה התחתונה. בית המשפט קבע,  
7 כי השימוש של יצחק בחלק בו הוא מחזיק במבנה הוא תקין ומאושר (סעיף 26(ג) לפסק הדין).  
8 לעומת זאת, לגבי המערער החליט בית המשפט כי בחלק של המבנה שבו הוא מחזיק קיימת  
9 חריגת בנייה, אותה ציווה בית המשפט על המערער להרוס, ובגין השימוש בה חייב בית המשפט  
10 את המערער בתשלום דמי שימוש בסכום של 438,819 ₪ (ראו סעיפים 27(ב) ו-29(א) לפסק  
11 הדין). על המערער גם נאסר להשתמש בבניו שעליו להרוס, אלא אם יהיה בידו היתר בנייה לבניו  
12 וכן הסכמה פורמלית של הרשות לקיומו של הבינוי (סעיף 28(א) לפסק הדין).
- 13 .4. פסק הדין בוטל בהסכמה בערעור (ע"א 31529-05-24 וע"א 5823-10-24, אשר הדיון בהם  
14 אוחד). פסק הדין בערעור ניתן ביום 22.12.24. הדיון הוחזר, אפוא, לבית משפט קמא, "לצורך  
15 בחינת הטענה כי נפלה טעות בפסק הדין. בית המשפט יבחן את הטענה, וייתן את פסק דינו  
16 מחדש". הטעות הנטענת סבה על הטענה, כי השימוש שלא כדין במבנה אינו של המערער,  
17 המחזיק בקומה העליונה, כי אם של יצחק, המחזיק בקומה התחתונה.
- 18 .5. בהמשך לאמור ניתן על ידי בית משפט קמא פסק דין משלים (17.8.25, להלן – פסק הדין  
19 המשלים). בפסק הדין נקבע, כי לאחר בחינת כלל הראיות, קיים קושי במסוימות הטענה בדבר אי  
20 כשרות היחידה התחתונה במבנה (ראו פסקה 9 לפסק הדין). בית המשפט כתב, כי נוכח קושי זה,  
21 מבוטל סעיף 27(ב) לפסק הדין הראשון, אשר עניינו ביצוע הריסה בבית הבן הממשיך. כן נקבע,  
22 כי ניתן היתר מפורש לרשות שלא לפעול לביצוע סעיף 29(א) לפסק הדין המקורי, אשר עניינו  
23 חיובו הכספי האישי של המערער בדמי שימוש ראויים. בית המשפט ציין, כי אלמלא הקושי  
24 במסוימות, היה ניתן היתר זה גם בעניין סעיף 27(ב) לפסק הדין.
- 25 .6. מכאן הערעור שבפנינו, בו מבקש המערער לבטל את פסק הדין המשלים כנגדו. טענתו של  
26 המערער פשוטה – משעה שקבע בית משפט קמא בפסק הדין המשלים כי לא הוכחה חריגת



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 9189-11-25 בן עבו נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הבנייה, בוודאי שלא בחלק שבו הוא מחזיק במבנה, הרי שיש לבטל את החיוב הכספי שהוטל  
2 עליו בפסק הדין הראשון.
- 3 7. פסק דין זה ניתן על יסוד החומר הכתוב שבפנינו (ראו תקנה 138(א)(5) לתקנות סדר הדין  
4 האזרחי, תשע"ט – 2018 (להלן – התקנות)).
- 5 8. נקודת המוצא לדיון היא, כי פסק הדין המקורי בוטל במפורש במסגרת הערעורים הנזכרים  
6 לעיל. בית משפט קמא קיים, כאמור, דיון מפורט בראיות שבפניו. דיון זה אינו מצביע על תשתית  
7 כלשהי כי הקומה העליונה בה מחזיק המערער נבנתה שלא כדין. אף בפי הרשות לא הייתה טענה  
8 כלשהי לעניין זה, וכך גם נכתב במפורש בפסק הדין המשלים (ראו פסקה 7(ה) לפסק דין זה).  
9 בנסיבות אלה, צודק המערער בטענתו, כי אין בסיס לחיוב כספי או אחר (צו הריסה) כלפיו. לא  
10 היה מקום, אפוא, בפסק הדין המשלים, ליתן לרשות היתר שלא לפעול לביצוע סעיפים כאלה או  
11 אחרים בפסק הדין המקורי. ככל שהדברים אמורים במערער, כפי שבית המשפט קבע כי ההוראה  
12 לעניין הריסה שניתנה בפסק הדין המקורי מבוטלת, כך היה עליו לקבוע באופן ברור ומפורש כי  
13 גם החיוב הכספי שהושת על המערער בקשר לבנייה הבלתי חוקית מבוטל. לא היה מקום לקבוע,  
14 כפי שעשה בית משפט קמא, כי: "ניתן בזאת היתר מפורש לתובעת שלא לפעול לביצוע סעיף  
15 29(א) אשר עניינו חיוב כספי אישי של הנתבע 3", קביעה שממנה יכול להשתמע, לכאורה, כי  
16 ביצועו של החיוב הכספי נתון לשיקול דעתה של הרשות. משלא עשה בית משפט קמא כך, נשלים  
17 את שהחסיר, ונקבע אנו מפורשות כי החיוב הכספי האמור – מבוטל בזה.
- 18 9. לא למותר לציין, כי בתשובתה לערעור (פסקה 3) הודיעה הרשות כי נוכח נסיבות העניין, היא  
19 נכונה להתחייב כי אין בכוונתה לגבות את החיוב הכספי שהוטל על המערער בסעיף 29(א) לפסק  
20 הדין הראשון, בהתאם להרשאה שניתנה לרשות בסעיף 13(ב) לפסק הדין המשלים. כן הודיעה  
21 הרשות בתשובתה (פסקה 4), כי בנסיבות בהן לא נערך בירור עובדתי המתבסס על ראיות חדשות  
22 לצורך בחינת הטענה כינפלה טעות בפסק הדין הראשון, עמדתה היא כי יש הצדקה להיעתר לסעד  
23 המבוקש בסעיף 39.2 בערעור ולהורות על ביטול פסק הדין המשלים. דברים אלה של הרשות  
24 תומכים במסקנה אליה הגענו, ותואמים מסקנה זו באופן מלא.
- 25 10. בתשובת הרשות נכתב, כי אין בעמדתה הנזכרת, כדי לגרוע מזכותה של המדינה לגבות  
26 תשלומים, לרבות דמי שימוש, להם היא זכאית או תהא זכאית ביחס למקרקעין, בהתאם לנהלי  
27 הרשות. כן נכתב בתשובה, כי אין בהתחייבות זו כדי לגרוע מזכות המדינה לפעול בנוגע לבינוי,



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 9189-11-25 בן עבו נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני ואח'

תיק חיצוני:

- 1 במישור הפלילי, כפי שפורט במסגרת הערעור שהגישה הרשות ביחס לפסק הדין המקורי. מאליו  
2 מובן, כי איננו נוקטים כל עמדה ביחס לטענותיה האמורות של המדינה. ממילא, איננו נוקטים  
3 עמדה בדבר קיומן של זכויות כנטען. טענות הצדדים לגבי זכויות נטענות אלה, שמורות להם,  
4 אפוא, במלואן.
- 5 11. לא נעלמה מעינינו טענת משיב 2 בערעור, מאיר עבו, לפיה עוד בשנת 2018 ניתן צו הריסה  
6 לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 ביחס למבנה בו מתגורר המערער. טענה זו (כמו גם  
7 טענה דומה של משיב 3) סבה על הליכים אחרים, ומשכך איננו מחווים כל דעה לגביה.
- 8 12. המשיבה 4, בתשובתה לערעור, טוענת כי פעלה כחוק כאשר הרסה את בית מגוריה במשק 7  
9 במושב בית מאיר לפי גזר דין שניתן בתיק תו"ח 13-12-31138. לטענתה, גזר הדין חל על כל  
10 אחיה, אשר חלקם (ובהם המערער) לא קיימו את גזר הדין. כן טוענת המשיבה 4, כי האחים, ובהם  
11 המערער, לא ניצלו הזדמנות שניתנה להם בגזר הדין האמור להסדיר את המשק. לטענתה, בשל  
12 אי כיבוד פסקי דין, גרם לה המערער הוצאות כבדות. לטענתה, אם המדינה הייתה מקיימת את גזר  
13 הדין במועד, החל משנת 2019, לא היה צורך בהליך בבית משפט קמא. עוד טוענת המשיבה 4,  
14 כי כלל ההליכים בבתי המשפט השונים הינם רק כדי לעכב את העברת המשק למשיב 2. המשיבה  
15 טוענת כי המערער פועל שלא בתום לב בכל הקשור לענייני המשק, וכי גורמי האכיפה השונים  
16 לא ביצעו כהלכה לאורך השנים את תפקידם. לטענתה, המבנה מושא הערעור לא מאושר כלל  
17 לאכלוס, ולכן הערעור לא רלוונטי בעליל.
- 18 13. טענות אלה חורגות בבירור מן הנטען בתצהירה של המשיבה 4 בבית משפט קמא. הן גם לא  
19 עלו במסגרת הערעור הקודם, אשר המשיבה 4 נטלה חלק בדיון בו. המשיבה 4 נמנעה מלהעלותן  
20 גם לאחר שהוחזר הדיון לבית משפט קמא, בהמשך לפסק הדין בערעור הקודם (ראו הודעת  
21 המשיבה 4 בבית משפט קמא, 6.1.25). בנסיבות אלה, אין בטענות המועלות עתה כדי להביא  
22 לשינוי במסקנות אליהן הגענו, על יסוד השיקולים והחומר אותם פירטנו לעיל.
- 23 14. המערער תוקף בערעורו גם את חיובו בשכר טרחת עורך דין והוצאות משפט. בפסק הדין  
24 המקורי חויב המערער בשכר טרחת עורך דין בסך של 25,035 ₪, בזיקה ישירה לחיוב הכספי  
25 שהושת עליו (ראו פסקה 29 (א) לפסק הדין). בפסק הדין המשלים נקבע בהקשר זה כי חבויות  
26 כספיות על פי פסק הדין הראשון ישוערכו כפי הקבוע שם. ברם, משבוטל החיוב הכספי שהושת





## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

**ע"א 9189-11-25 בן עבו נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני ואח'**

תיק חיצוני:

- 1 על המערער, ומשעולה כי אין יסוד לחייבו בדבר מה, צודק המערער כי יש לבטל גם את החיוב  
2 בשכר טרחת עורך דין, וכך אנו מורים.
- 3 15. המערער עותר לשורה של סעדים החורגים מן האמור, ובכלל זה סעדים הצהרתיים שונים  
4 (ראו לפירוט בפסקה 39 לערעור). לכך לא מצאנו מקום. משבוטלו באופן ברור ומפורש כל  
5 הקביעות והסעדים הנוגעים להחזקתו של המערער בבניין, אין מקום לסעדים פוזיטיביים  
6 כמבוקש, ומה גם שהמערער היה נתבע בהליך, ומלכתחילה לא עתר לסעד כלשהו מבית המשפט.
- 7 16. התוצאה של כל האמור היא, כי הערעור מתקבל, בהתאם לאמור בפסקאות 8, 14 לעיל. נוכח  
8 עמדתה של הרשות בערעור, אשר לא התנגדה לקבלתו בהתאם למפורט לעיל, ובשים לב לכך  
9 שעתירת המערער לפסיקת הוצאות כוונה בעיקר כלפי הרשות, איננו עושים צו להוצאות בהליך  
10 זה. הדברים אמורים ביתר שאת נוכח העובדה, שהן במסגרת הערעור שהגישה על פסק הדין  
11 המקורי (ראו פסקאות 12 – 13 לע"א 5823-10-24), הן בבית משפט קמא (ראו הודעת הרשות  
12 לבית משפט קמא, 26.12.24, בפסקה 4), עתרה הרשות לביטול החיוב שהושת על המערער.  
13 העירבון שהפקיד המערער יושב לו באמצעות ב"כ. נוכח האופן בו הסתיים ההליך, תושב למערער  
14 האגרה ששילם, בניכוי הסכום הקבוע בתקנות.
- 15 ניתן היום, ט"ז שבט תשפ"ו, 03 פברואר 2026, בהעדר הצדדים.  
16  
17

דוד גדעוני, שופט

אברהם רובין, שופט

עודד שחם, שופט  
[אב"ד]

